

Entité Eau & Environnement

**SITE DE PAU**

Hélioparc Pau Pyrénées  
2, avenue Pierre Angot  
64053 Pau cedex 9  
Tél. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



# COMPTE RENDU

<i>DE/FROM</i>	Thibaut VAILLANT	<i>DATE</i>	4 février 2016
<i>TEL</i>	05 59 84 58 34	<i>REF.</i>	8 32 0727-R4
<i>FAX</i>	05 59 84 30 24	<i>PAGES</i>	1/5
<i>E-MAIL</i>	Thibaut.vaillant@arteliagroup.com		

*OBJET/SUBJECT* **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU RIBERACOIS  
COMPTE-RENDU DE LA REUNION N°4 DU 2 FEVRIER 2016 A 17H - RIBERAC  
REVISION DU PLUi : PAYSAGE, CONSOMMATION D'ESPACE ET FORME URBAINE**

Feuille d'émargement COPIL PLUI du 4 février 2016

Titulaire	Suppléant
D Bazinet <i>Excuse</i>	B Bussière <i>Présent</i>
H de Vilmorin <i>H. de Vilmorin</i>	P Jeanneteau
Duvergt <i>[Signature]</i>	M Desmoulins
Lucas <i>[Signature]</i>	C Ducoup
G Nadal <i>[Signature]</i>	M Lamy
JP Prunier <i>Excuse</i>	M Gourdoux
D Virecoulon <i>Présent</i>	A Vallade

P Boismoreau	J Nadal
D Bonnefond <i>[Signature]</i>	P Malville
E Clugnac <i>[Signature]</i>	J Constant
JP Devergne <i>[Signature]</i>	M Lemazava <i>[Signature]</i>
C Durand <i>[Signature]</i>	R Faure
F Lafaye <i>[Signature]</i>	JD Andrieux
G Senrent <i>[Signature]</i>	R Etourneauud <i>[Signature]</i>

F Blanchardie <i>[Signature]</i>	C Rossard
G Caignard <i>Présent</i>	JP Prigul
P Lachaud <i>Présent</i>	G Dupuy
JP Lauron <i>[Signature]</i>	T Décima
M Lagorce <i>[Signature]</i>	JL Duprat
D Villedary <i>[Signature]</i>	A Tricoire

JC Arnaud <i>[Signature]</i>	JM Beau
M Boineau Serrano <i>Présente</i>	M Cassier
JB Charazac <i>[Signature]</i>	JP Chaumette
P Dubourg <i>[Signature]</i>	F Boniface
P Guigne <i>Présent</i>	S Berry

Nom Prénom	signature
DOUBESKY Catherine	<i>[Signature]</i>
Raynaud Veronique	<i>[Signature]</i>
Jepic	<i>[Signature]</i>
VIRECOULON Dominique	<i>[Signature]</i>
Valérie DUPIS	<i>[Signature]</i>
Caignard Gerard	<i>[Signature]</i>
L. BETHAUD Patrick	<i>[Signature]</i>

Artelia : Thibaut Vaillant, Aude Baillache  
 Atel : Patrice Mathé

### **Introduction**

Jean-Pierre JUGIE remercie l'ensemble des participants pour leur présence. Il rappelle l'ordre du jour : analyse paysagère et premiers éléments d'analyse sur la consommation d'espace et les formes urbaines.

### **Paysage**

Patrice Mathé présente les grandes lignes de l'analyse paysagère.

#### *Unités paysagères*

L'unité paysagère se définit comme étant une portion de l'espace constituant un ensemble relativement harmonieux sur le plan de la topographie, de la morphologie, des sols, de l'utilisation de l'espace et de la couverture végétale ou de l'occupation humaine. Ces unités peuvent être appréhendées avec objectivité.

Le territoire peut se découper en 5 grandes unités paysagères.

Tout d'abord, les espaces fermés de la forêt de la Double au Sud. Il y a un intérêt paysager très fort lié à diverses ambiances paysagères (forêts, marécages, pâturages, etc.). Les espaces bâtis sont peu visibles dans cet espace paysager.

Au Nord-Est du territoire se trouve un espace mixte agro-forestier en bordure de la forêt de Saint-James. Ce secteur est peu marqué par le relief mais est constitué d'une mosaïque d'habitats (cultures, forêts, boisements, cours d'eau, etc.).

De part et d'autre de la Dronne, entre St-Pardoux-de-Dronne et Grand Brassac, se trouve l'espace ouvert de pelouses sèches, à grande richesse environnementale.

Enfin, le reste du territoire se compose de la grande plaine céréalière du Nord-Ouest et des nombreux cours d'eau qui forment chacun une unité paysagère à part entière (la Dronne, la Lizonne, la Sauvanie, etc.). Au sein de cette plaine, les bourgs sont visibles de loin, renforçant ainsi les reliquats du bocage qu'on retrouve à travers quelques haies et petits bosquets résiduels.

#### *Structure de la sensibilité paysagère*

P. Mathé explique les grandes notions qui définissent cette sensibilité paysagère (cf. diaporama).

Il présente par la suite quelques extraits de l'analyse paysagère des bourgs et de leur périphérie immédiate.

La notion de perspective et de co-visibilité paysagère est particulièrement importante, notamment dans les secteurs ouverts et où le relief est peu marqué. Le PLUi veillera à protéger ces perspectives en y limitant les constructions ou en encadrant l'aménagement urbain, par exemple grâce aux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

A proximité des bourgs, la notion de valeur patrimoniale traduit un espace paysager d'intérêt remarquable ; c'est par exemple le cas des secteurs de bocage résiduel, où la préservation des haies et des boisements permet d'accompagner les entrées de ville.

Plus globalement, le PLUi veillera à protéger, mettre en valeur ou restaurer les éléments de la trame verte. Certains éléments linéaires du paysage peuvent constituer des limites à l'urbanisation. Plusieurs outils existent pour cela : l'espace boisé classé, les éléments de paysage identifiés et les OAP. Une hiérarchisation au sein de cette trame verte sera mise en place lors de la définition du zonage afin d'édicter des règles suffisamment strictes pour protéger ces éléments paysagers mais réalistes afin qu'elles soient respectées.

Le CAUE précise qu'il est important de préserver les grands paysages : vallée de la Dronne, vallée de la Lizonne, grands plateaux du Nord, etc. On retrouve encore l'empreinte de la pratique agricole sur le paysage, il est important de conserver cet aspect du territoire.

### **Consommation d'espace et formes urbaines**

T. Vaillant et A. Baillache présentent une première analyse des formes urbaines existantes sur le territoire. Il ne s'agit pas d'une analyse quantitative, qui viendra plus tard, mais d'une première sensibilisation sur les formes urbaines et la notion de densité, notamment au regard de la législation qui a fortement évolué depuis la loi ALUR.

La législation impose aux PLU et PLUi d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan, et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Dans un premier temps, il s'agit d'analyser le tissu urbain existant, découpé en trois types de secteurs : les bourgs, les villages (hameaux), le bâti isolé (tout bâti situé à l'écart des bourgs et des villages).

Afin d'expliquer la façon dont s'analyse le territoire d'un point de vue des formes urbaines, quelques exemples sont donnés.

Exemple 1 : Tocane. Il y a de multiples formes urbaines qui se sont formées ces dernières années : tissu pavillonnaire classique (1400 m<sup>2</sup> par parcelle), individuel groupé et mitoyen (400 m<sup>2</sup> par logement), individuel sur de très grandes parcelles (4250 m<sup>2</sup> par parcelle). Cela reflète autant d'opérations qui se sont faites au coup par coup, en fonction des opportunités et sans lien avec les tissus urbains environnants. Par ailleurs, il existe de nombreux lots libres dans le tissu urbain, même si certains secteurs sont défavorables à l'urbanisation du fait du relief marqué.

Exemple 2 : la Tour Blanche. A partir d'un lot existant, il est démontré qu'un découpage parcellaire est possible afin de densifier le secteur.

Les élus précisent que le souhait des habitants n'est pas de vivre sur des parcelles de 750 m<sup>2</sup> de terrain ; les habitants recherchent surtout des grandes parcelles.

Artelia précise qu'il faut mesurer le propos. Une certaine catégorie d'habitants recherche effectivement des grandes parcelles car on est à la campagne. Cependant il faut noter qu'on s'oriente vers une diminution de la taille moyenne des lots, pour des raisons financières mais aussi car les gens ne veulent plus s'occuper d'une grande parcelle. Par ailleurs, il existe d'autres catégories de personnes qui sont à la recherche de lots plus petits : les primo-accédants, les jeunes ménages, les personnes seules, les personnes âgées, etc. Par ailleurs, il ne s'agit pas de densifier partout, ni de proposer des petits lots partout, mais l'objectif du PLUi est de pouvoir proposer une palette de biens qui répondent aux différents besoins des habitants et de la population que les élus souhaitent accueillir sur leur territoire.

A la Tour blanche, l'analyse des photos anciennes montre que les espaces urbains ont consommé des espaces naturels et forestiers.

Exemple 3 : Champagne et Fontaine. L'extension principale s'est réalisée avec un lotissement et une nouvelle voirie. La création de ce lotissement a entraîné l'apparition d'une dent creuse en périphérie du bourg. Il y a un décalage certain entre les nouvelles constructions (1580 m<sup>2</sup> par logement) et les constructions historiques du centre-bourg (600 m<sup>2</sup> par logement).

### **STECAL et projets en zones N et A**

Il s'agit de prendre en compte les hameaux et le bâti isolé dans le projet de PLUi.

Pour les hameaux où on envisage une extension même mineure, il s'agira de les définir, si c'est possible, en STECAL (Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées). Une analyse multi-critères sera réalisée sur ces hameaux pour analyser si l'extension de l'urbanisation est possible, au regard des réseaux, du paysage, du relief, des risques, etc. Cela sera forcément de l'urbanisation limitée, en nombre et en superficie (obligation réglementaire).

Ailleurs, le bâti sera classé en zones A ou N, dans lesquelles on peut autoriser les annexes et l'extension mesurée du bâti existant.

Artelia propose les critères suivants pour définir les villages : 7 constructions au minimum et une distance de 50 mètres maximum entre 2 constructions. Parmi ces villages, on regardera au cas par cas ce qu'il est possible de faire. Les élus valident ces critères.

Exemple : Géniblanç. Il est intéressant de voir que 3 constructions ont consommé 1.4 ha alors que le village historique couvre une surface de seulement 1.5 ha. Il s'agira, lors du zonage, de se poser la question des dents creuses identifiées : les classe-t-on en urbanisables ou pas ?

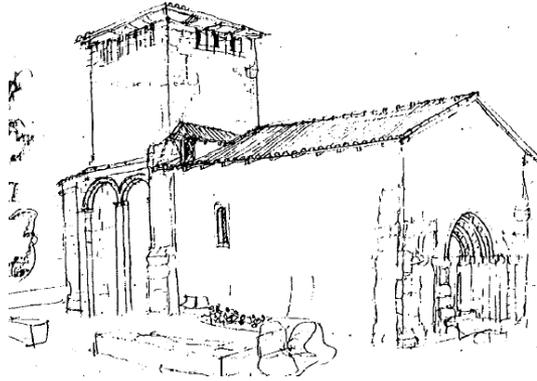
D'autres exemples sont donnés. On peut voir que sur certains secteurs, l'urbanisation linéaire le long des routes a été privilégiée, comme aux Bigoussies ou au Puy du Cros (Ribérac) (cf. diaporama). Ailleurs, l'urbanisation sous forme de lotissement a consommé un peu moins d'espace que l'urbanisation linéaire.

### **Conclusions**

Cette première analyse de la consommation d'espace sera complétée par une analyse quantitative qui sera présentée en avril.

La prochaine réunion est fixée le 25 mars à 17h avec l'ordre du jour suivant : programme local de l'habitat (PLH), services, commerces et équipements. Au préalable, il est prévu les ateliers participatifs sur une journée le 3 mars.

*Pau, le 4 mars 2016.*



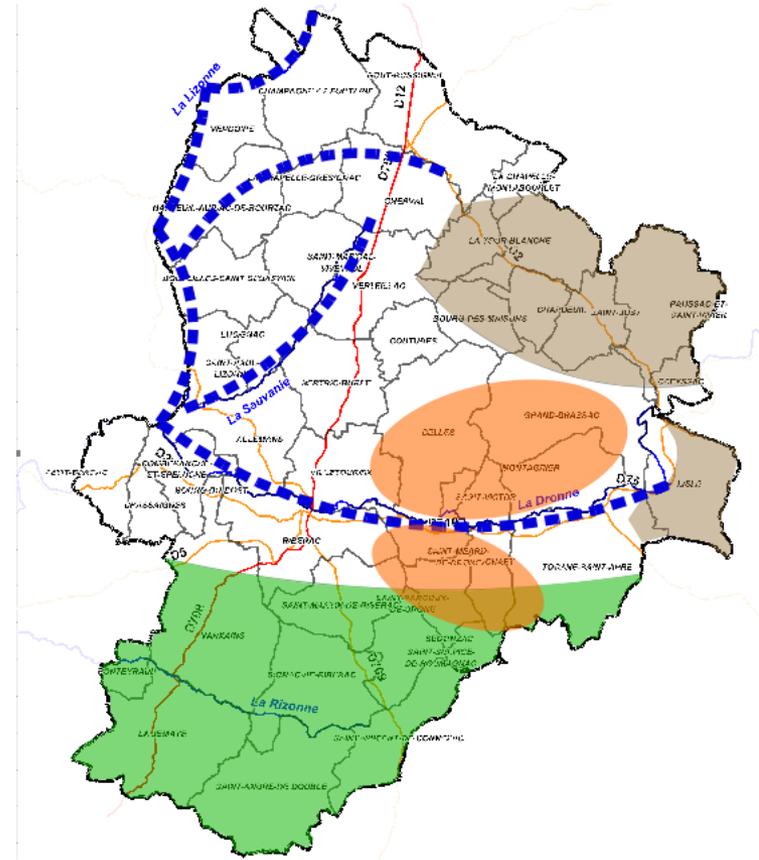
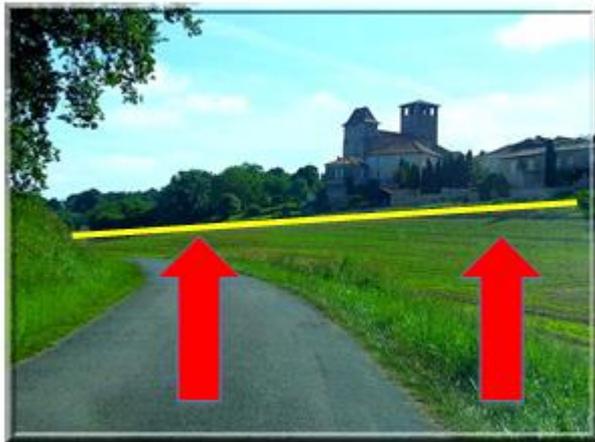
## CdC du Pays Ribérais Réunion du 4 février 2016

### Commission d'Aménagement PLUi n°2 Paysage

Analyse des zones urbanisées : consommation d'espace et formes urbaines



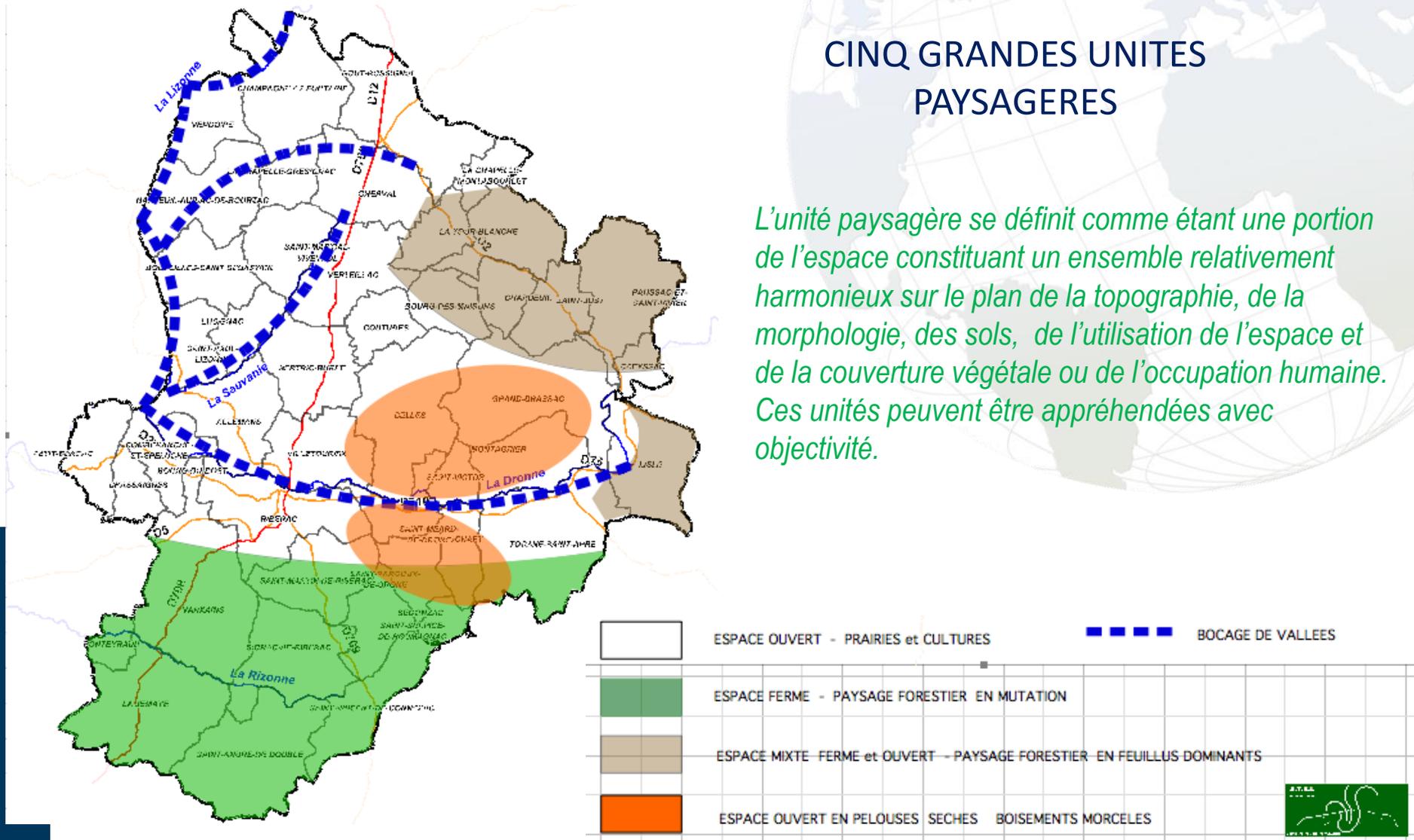
# Paysage : premiers enjeux



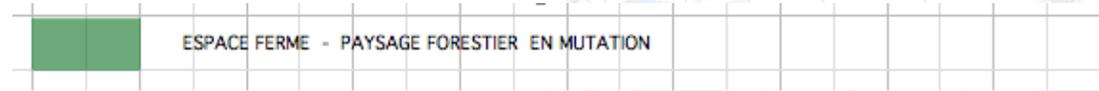
# 1 - LES UNITES PAYSAGERES

## CINQ GRANDES UNITES PAYSAGERES

*L'unité paysagère se définit comme étant une portion de l'espace constituant un ensemble relativement harmonieux sur le plan de la topographie, de la morphologie, des sols, de l'utilisation de l'espace et de la couverture végétale ou de l'occupation humaine. Ces unités peuvent être appréhendées avec objectivité.*



# LES UNITES PAYSAGERES



## LES ESPACES FORESTIERS COMPLEXES ET FERMES : Forêts de la Double



Véritable mosaïque d'eau et de forêt, la Double présente une diversité d'ambiances qui lui confère un intérêt paysager très fort. Cette région, très boisée et ponctuée de pâturages, zones marécageuses et nombreux étangs ( 6 étangs interconnectés sur la commune de La Jemaye ) est le résultat de l'exploitation et l'aménagement du milieu depuis des siècles.

**Les espaces bâtis sont peu perçus ou à courte distance , ce qui limite les impacts visuels des nouvelles constructions**

# LES UNITES PAYSAGERES



## LES ESPACES MIXTES à la fois fermés et ouverts



Entre 110 et 211 m NGF , ce secteur est peu marqué par le relief mais plutôt par des espaces mixtes , très ouvert avec des espaces agricoles ou très fermés sur les points hauts comme la forêt de Saint James et le long de l'affluent de la Dronne ( La Julie)

Le secteur est aussi marqué par l'îlot de calcaire jurassique de la Tour Blanche .

**Le fractionnement des espaces permet une meilleure intégration des équipements et des constructions.**

# LES UNITES PAYSAGERES



## LES ESPACES OUVERTS en pelouses sèches

	ESPACE OUVERT EN PELOUSES SECHES	BOISEMENTS MORCELES
---	----------------------------------	---------------------



Au Nord et au Sud de la vallée de la Dronne , ce secteur est marqué par les affleurements rocheux calcaires , les échappées visuelles sur le grand paysage et les formations végétales sèches sur pelouse et de steppes calcicoles riches en espèces .  
Différents habitats sont associés aux tas de pierres, murets, ourlets de végétation, etc.

**Sur ces unités paysagères , l'insertion des constructions est à recentrer en appui sur l'existant pour limiter les vis à vis .**

# LES UNITES PAYSAGERES

## LES ESPACES AGRICOLES TRES OUVERTS



ESPACE OUVERT - PRAIRIES et CULTURES



De Champagne-et-Fontaine au Nord à Ribérac au Sud ,  
une unité paysagère peu marquée par le relief mais  
dominée par les grandes cultures, quelques prairies et de  
longues perspectives paysagères simplement bloquées  
par des bosquets résiduels et des arbres isolés .  
Les limites restent floues et peu perceptibles.  
Les villages sont perçus à longue distance comme Goûts  
Rossignol .

**L'insertion de constructions doit s'accompagner avec le  
maintien et le renforcement des structures végétales  
comme les haies, les alignements d'arbres et les sujets  
isolés.**



## 2 - DIAGNOSTIC DE LA STRUCTURE ET DE LA SENSIBILITE PAYSAGERE DES BOURGS ET DES VILLAGES

Quelques exemples ...





### LA NOTION DE POINTS DE VUE et PERSPECTIVES PAYSAGERES

Le secteur **de point de vue** est le secteur naturel situé au premier plan visible depuis les voies d'accès.

Les points de vue à préserver sont bien les secteurs depuis lesquels il est possible d'avoir un panorama sur les entités paysagères qu'elles soit naturelles ou bâties .

Ils permettent de figer le paysage actuel.

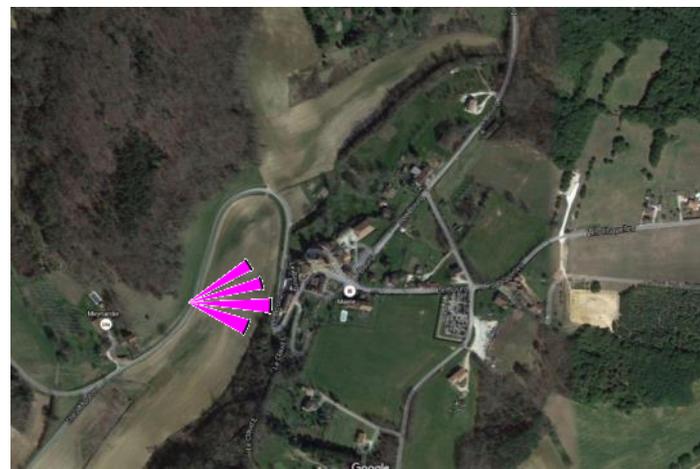
**Co-visibilité** : lorsqu'un objet est visible dans le cône de vue d'un point de vue privilégié (en général un monument historique), il entre en co-visibilité avec le lieu du point de vue (et, si c'est le cas, du monument historique).



**Zones remarquables à protéger**



Siorac-de-  
Ribérac



### LA NOTION DE SILHOUETTES REMARQUABLES DES BOURGS et VILLAGES



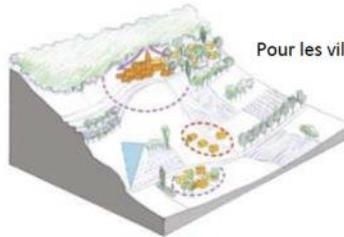
Les objectifs et intérêts paysager :

- Protéger les silhouettes et la volumétrie traditionnelle
- Préserver et/ou affirmer l'identité de chaque village et bourgs
- Préserver l'harmonie du paysage
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages et les bourgs

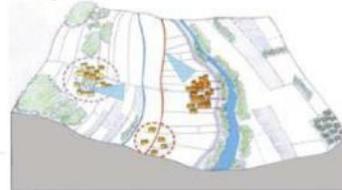
Pour les villages de plaine



Pour les villages perchés

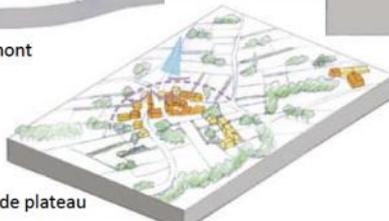


Pour les villages de piémont



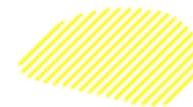
Pour les villages d'eau

Pour les villages de plateau



Montagrier

## 2 - LE CONTEXTE PAYSAGER DES BOURGS



### LA NOTION DE VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE

Le paysage est également le résultat de la rencontre d'un territoire et d'une société. Il est une mémoire qui enregistre dans le temps et l'espace les marques de l'activité humaine.

Les entités paysagères à l'échelle d'un village sont un sous-ensemble cohérent du territoire qui possède des caractères géomorphologiques propres, associés à des modes d'occupations humaines et végétales relativement homogènes. Leurs limites sont parfois floues, parfois bien marquées par des affleurements rocheux.

Une unité paysagère correspond à un ensemble de composants spatiaux, de perceptions sociales et de dynamiques paysagères qui procurent par leurs caractères une singularité à la partie du territoire concernée.

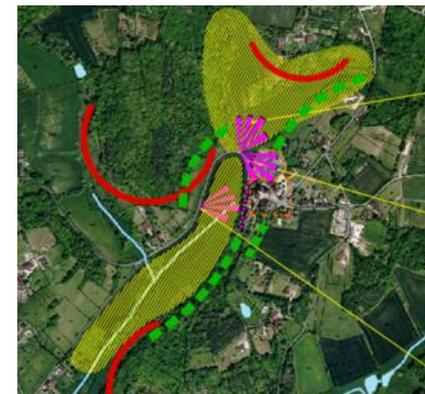
*L'entité paysagère est une addition d'éléments remarquables ou représentatifs du milieu naturel ( prairies, bosquets, Haies, Arbres isolés ...)*



*Préservation de cette valeur patrimoniale au regard de l'urbanisation et/ou des activités*



Siorac-de-Ribérac



## 2 - LE CONTEXTE PAYSAGER DES BOURGS

### LA NOTION DE VALEUR PATRIMONIALE DES STRUCTURES VEGETALES

Le caractère patrimonial et culturel, dans certains cas la haie, présente un intérêt patrimonial car elle est caractéristique des structures végétales locales.

La perception : l'intérêt paysager d'une haie peut être lié à son impact visuel dans le paysage communal ; celui-ci dépendant de sa position, de sa structure... Par extension, ce critère peut être assimilé au critère de situation de la haie dans le territoire par rapport :

- au village (centre, périphérie de village ou plein champ),
- aux constructions (habitations, bâtiments agricoles, bâtiments publics...)
- aux équipements (route, chemin, terrain de sport).



Siorac-de-Ribérac



**Dans le cadre du PLU , il convient de protéger ces structures végétales patrimoniales à fort impact visuel**



# Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

## Verteillac



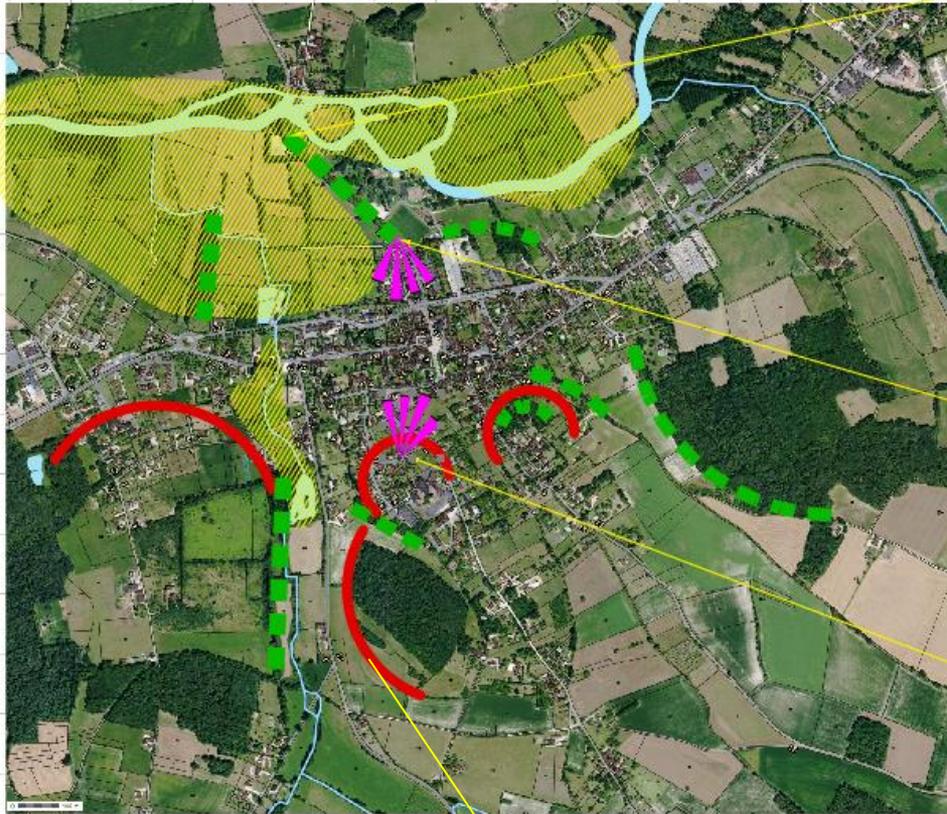
### LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITE PAYSAGERE BÂTIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE	
STRUCTURE VÉGÉTALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
CONSTRUCTION A FORT IMPACT VISUEL	



# Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

## Tocane St-Apre



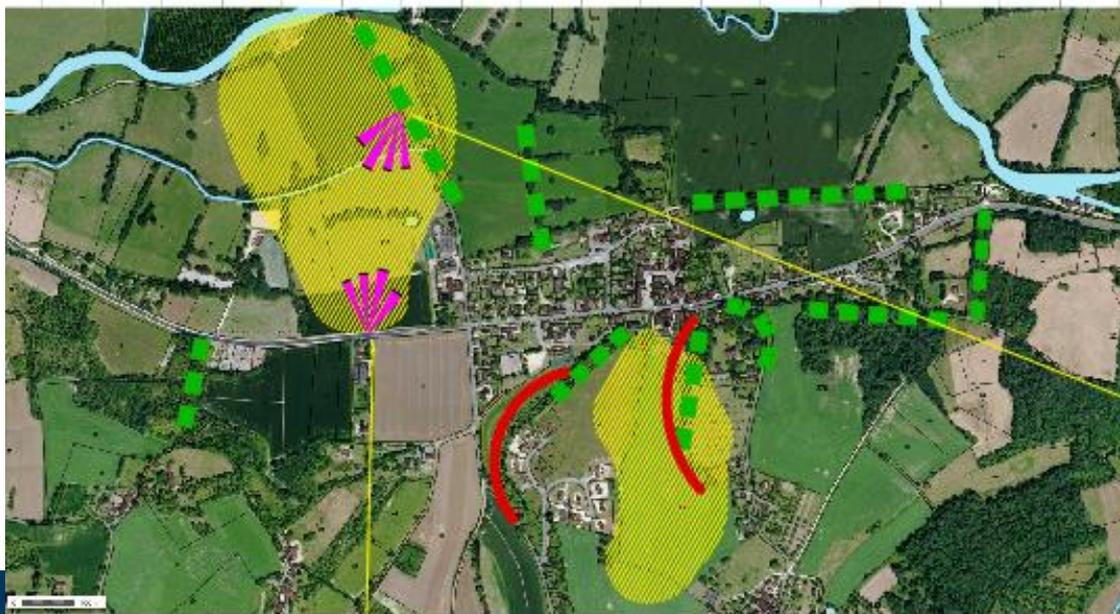
### LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITÉ PAYSAGÈRE BÂTIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITÉ PAYSAGÈRE	
STRUCTURE VÉGÉTALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
LIGNE MARQUANTE DU RELIEF	



# Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

## St Méard de Dronne

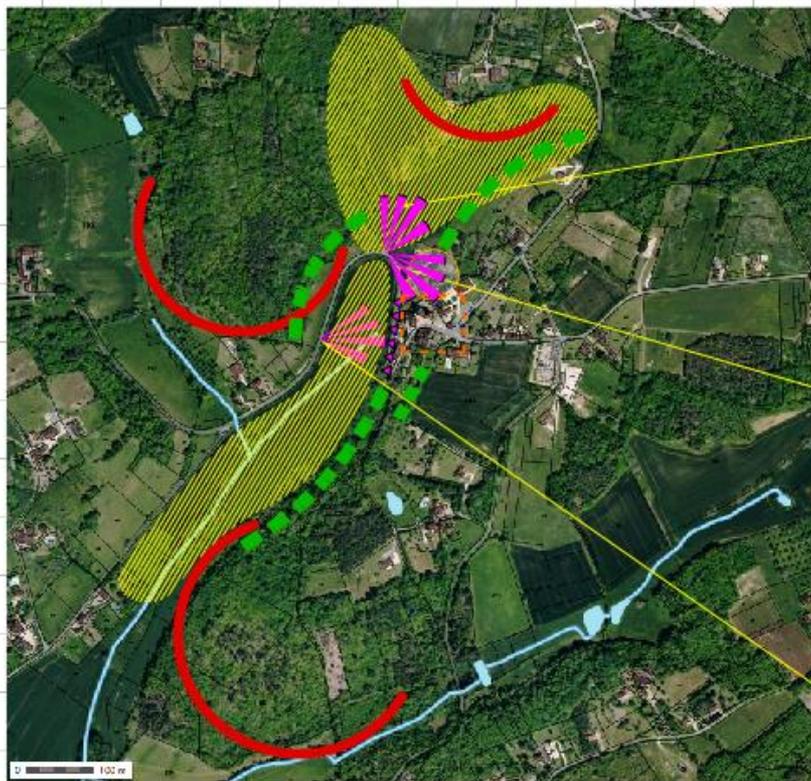


LEGENDE	
PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITE PAYSAGERE BATIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE	
STRUCTURE VEGETALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
LIGNE MARQUANTE DU RELIEF	



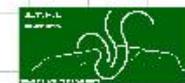
# Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

## Siorac de Riberac



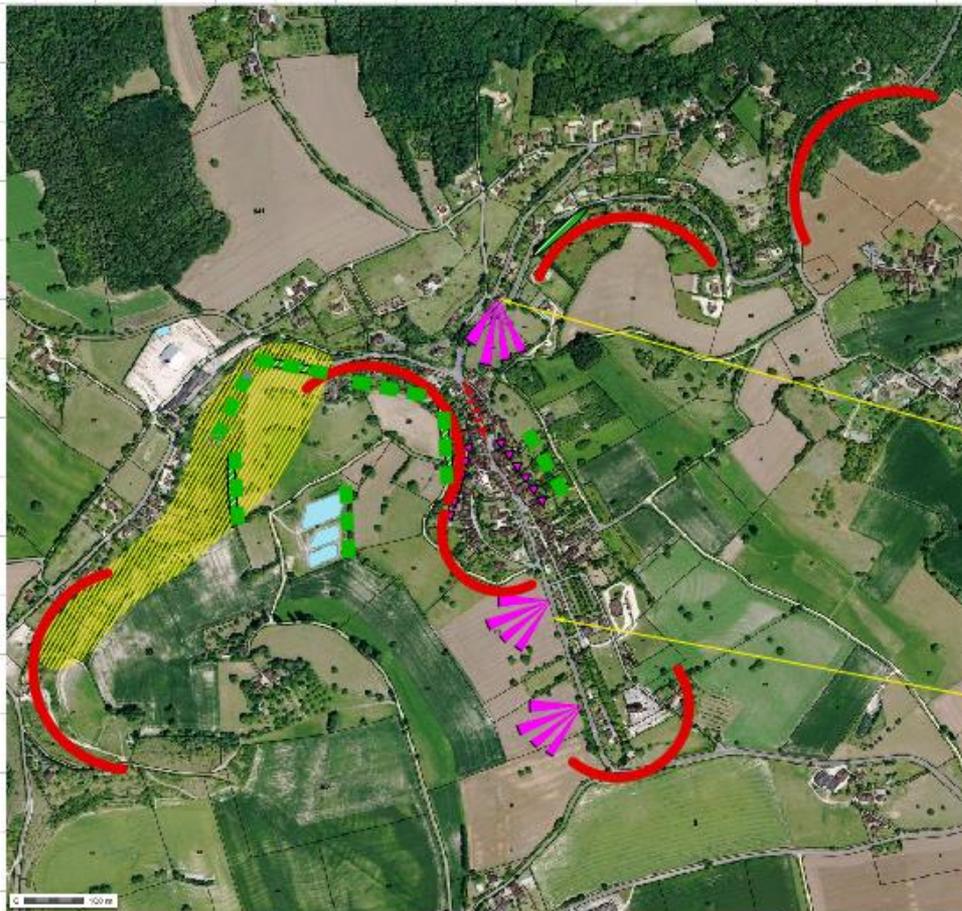
### LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITE PAYSAGERE BÂTIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE	
STRUCTURE VEGETALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
LIGNE MARQUANTE DU RELIEF	



# Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

## Montagrier



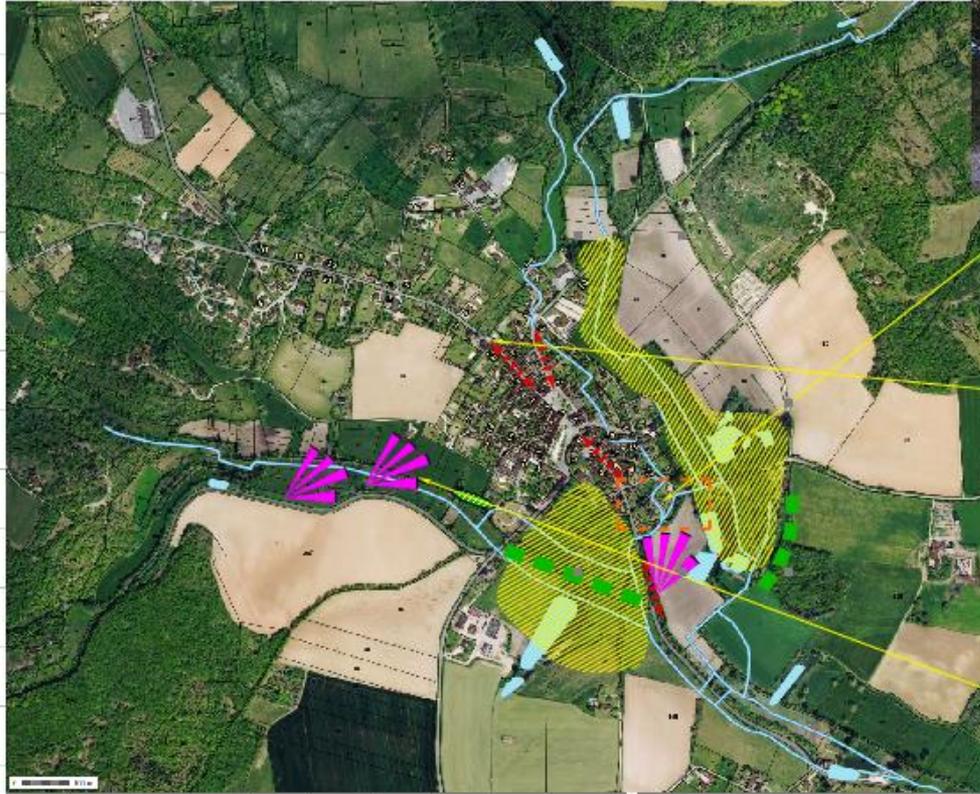
### LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITE PAYSAGERE BÂTIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE	
STRUCTURE VÉGÉTALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
LIGNE MARQUANTE DU RELIEF	



# Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

## La Tour Blanche



### LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITE PAYSAGERE BÂTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE	
STRUCTURE VÉGÉTALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	

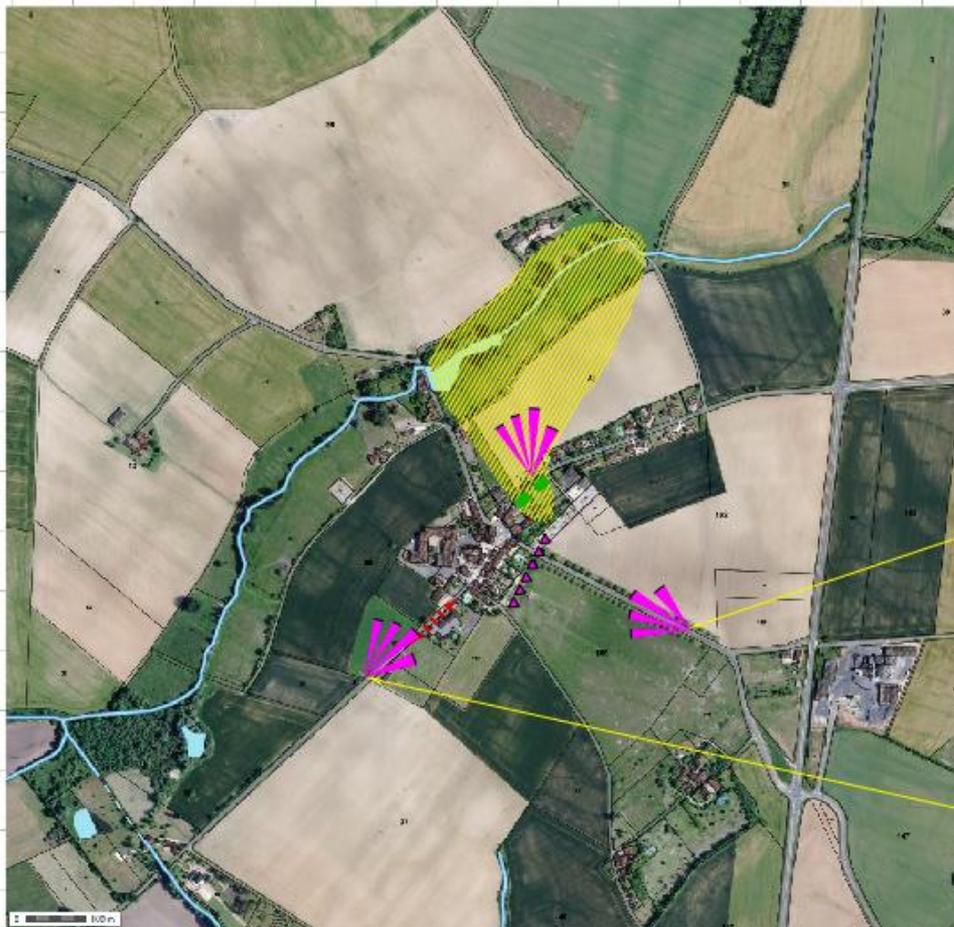


# Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

## Gouts-Rossignol

### LEGENDE

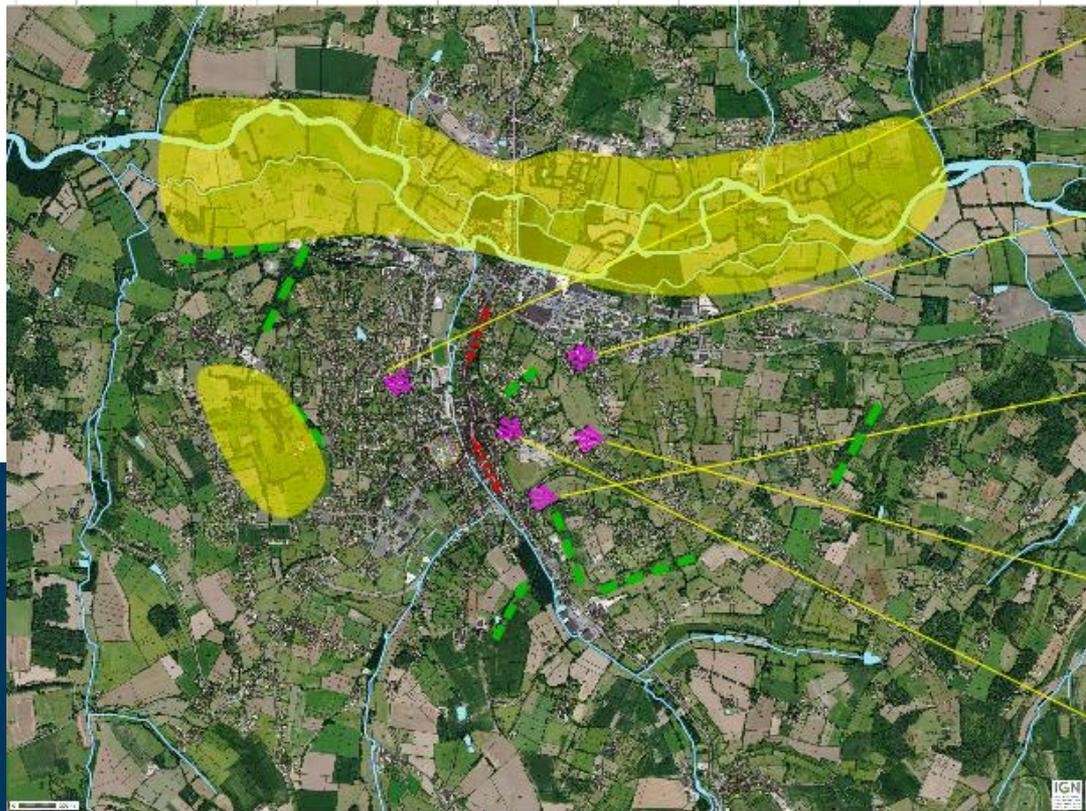
PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITE PAYSAGERE BÂTIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE	
STRUCTURE VÉGÉTALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
LIGNE MARQUANTE DU RELIEF	



# PLU - ANALYSE PAYSAGERE

## C - Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

### Riberac

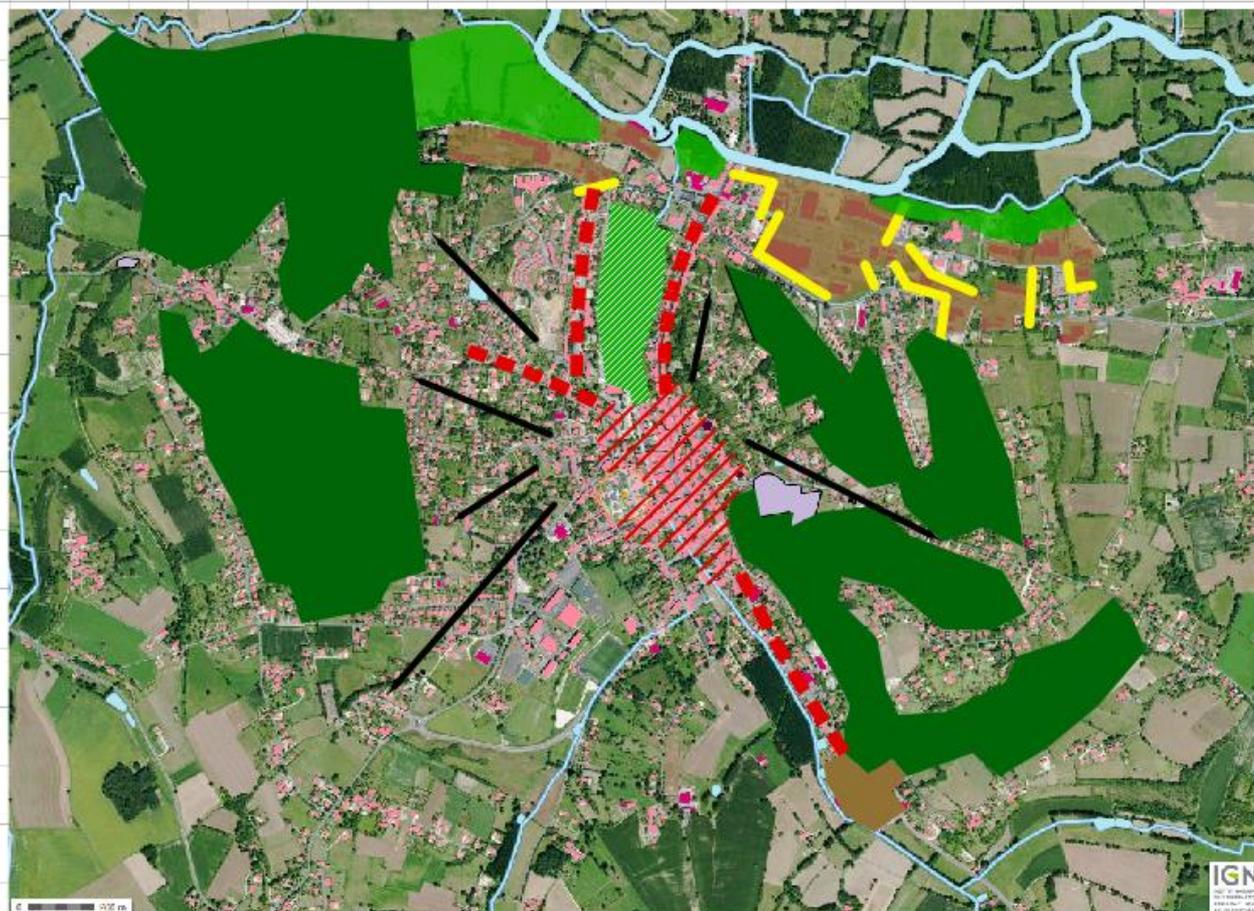


#### LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITE PAYSAGERE BATIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE	
STRUCTURE VEGETALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
CONSTRUCTION A FORT IMPACT VISUEL	



## LES AMBIANCES ET LE DEVELOPPEMENT DU BOURG DE RIBERAC

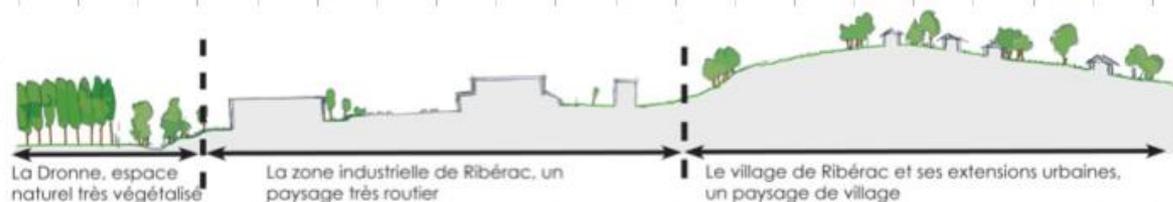


-  Zones industrielles au grand parcellaire
-  Zone de contact entre les parcelles industrielles et les zones humides
-  Zone au bocage résiduel
-  espaces publics ( parc , terrain sports)
-  Zone de transitions entre les extensions urbaines et les espaces industriels

### UN DEVELOPPEMENT URBAIN CONCENTRIQUE

-  Habitat dense - petit parcellaire coeur ancien du bourg
-  Habitat linéaire
-  Habitat pavillonnaire envahissant I les crêtes

 Développement de l'urbanisation pavillonnaire ( déconnecté de la Dronne)

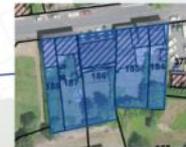


# Analyse des zones urbanisées existantes : consommation d'espace, densité, formes urbaines, etc.

Ilot de 7000m<sup>2</sup> : 5 lgts  
soit 1400m<sup>2</sup> par logement



Ilot de 2000m<sup>2</sup> : 5 lgts  
soit 400m<sup>2</sup> par logement



Ilot de 2900m<sup>2</sup> : 4 lgts soit  
725m<sup>2</sup> par logement



Ilot de 17000m<sup>2</sup> : 4 lgts soit  
4250m<sup>2</sup> par logement

**Article L151-4** [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

**Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.**

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

# Consommation d'espace et densification : objectif de l'analyse

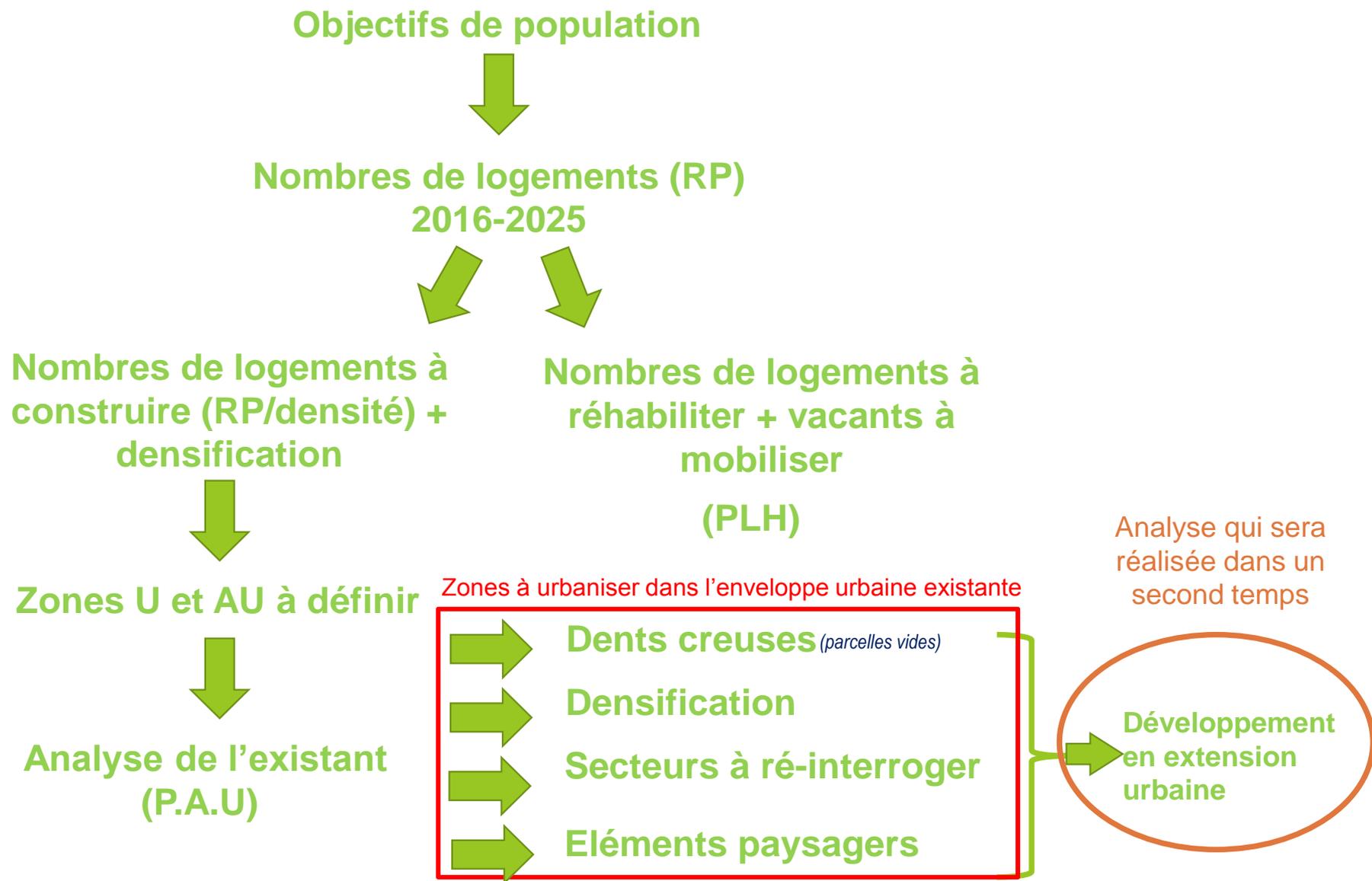
- **Objectifs de l'analyse**

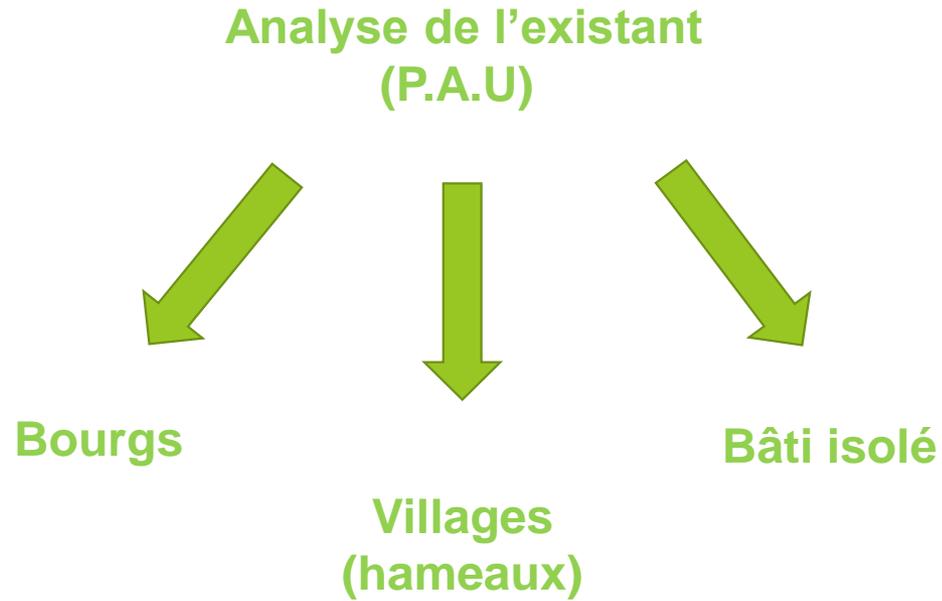
- **Analyse des formes urbaines existantes (bourgs, villages, bâti isolé)**
- **Quantifier les espaces consommés** au regard de la croissance démographique et de l'activité économique, sur 10 ans
- **Qualifier les espaces consommés** : espaces agricoles (exploités ou non), espaces forestiers, renouvellement urbain
- **Qualifier la destination des espaces nouvellement urbanisés** : habitat, activités, équipements, infrastructures, etc.
- Quantifier et qualifier les **espaces de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes** : dents creuses, division parcellaire.
- Zoomer sur les **secteurs à enjeux**
- Réfléchir à de **nouvelles formes urbaines**

- **Méthodologie globale**

- Analyse à partir PC délivrés ces 10 dernières années sur chaque commune
- Analyse du changement de mode d'occupation des sols (croisement RPG, orthophotographies, etc.)

# Méthodologie générale de délimitation des zones U et AU, STECAL





## *Quelques exemples sur les centres-bourgs*



# Tocane Saint Apre: le bourg



# Tocane Saint Apre: le bourg



# Tocane Saint Apre: le bourg

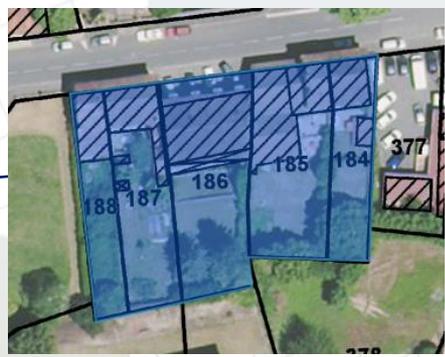


# Tocane Saint Apre: les différentes densités

**Ilot de 7000m<sup>2</sup> : 5 lgts  
soit 1400m<sup>2</sup> par logement**



**Ilot de 2000m<sup>2</sup> : 5 lgts  
soit 400m<sup>2</sup> par logement**



**Ilot de 2900m<sup>2</sup> : 4 lgts soit  
725m<sup>2</sup> par logement**



**Ilot de 17000m<sup>2</sup> : 4 lgts soit  
4250m<sup>2</sup> par logement**

# Tocane Saint Apre : division parcellaire et dent creuse

**Lot libre de 5700m<sup>2</sup>:  
potentiel opération globale d'aménagement**

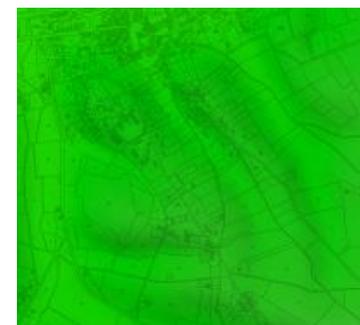


**Lot libre de 4300m<sup>2</sup>:  
potentiel opération globale  
d'aménagement**

**Lot de 1300m<sup>2</sup>**

**Lot de 1500m<sup>2</sup>**

*Un relief défavorable à la constitution d'un second front bâti*



# La Tour Blanche : exemple de division parcellaire

Etat actuel : 1 logement sur 3000m<sup>2</sup>



Projection : 3 logements sur 3000m<sup>2</sup> ?



Lot 700m<sup>2</sup>

Lot 1400m<sup>2</sup>

Lot 900m<sup>2</sup>

# La Tour Blanche: le bourg ancien



27/05/2016

# La Tour Blanche: le bourg ancien

**Ilot de 1350m<sup>2</sup> : 5 lgts soit 270m<sup>2</sup> par logement**

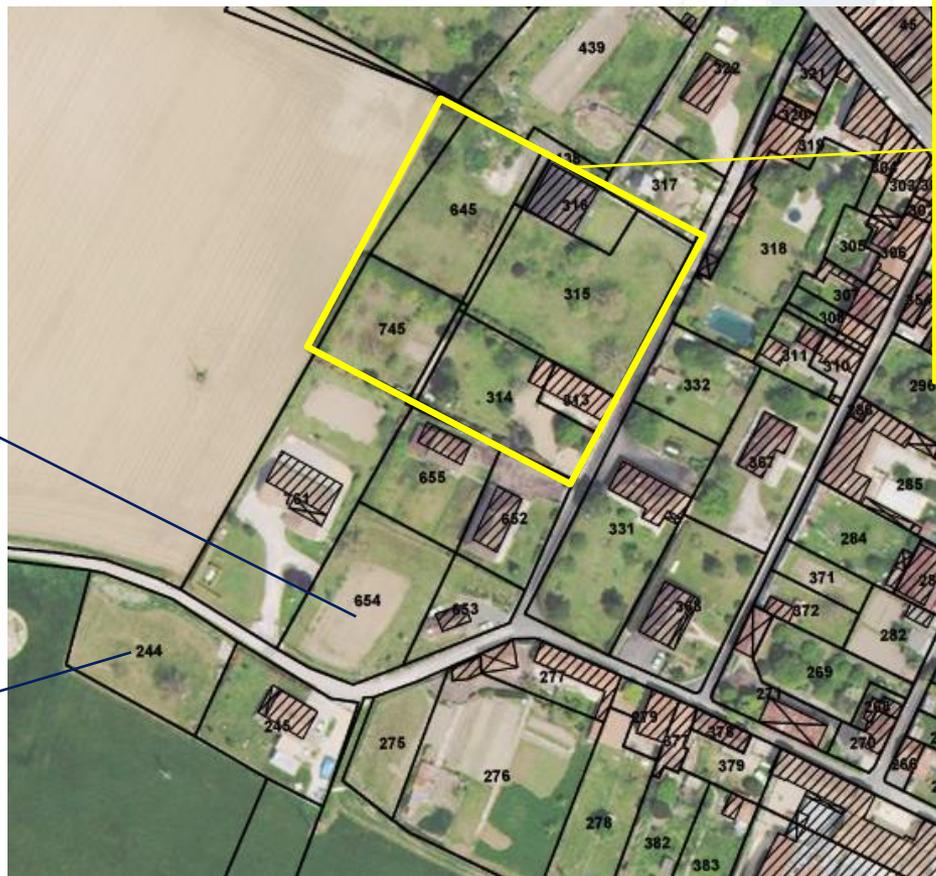


**Ilot de 3260m<sup>2</sup> : 3 lgts soit 1100m<sup>2</sup> par logement**

# La Tour Blanche : division parcellaire et dent creuse

Lot de 1150m<sup>2</sup>

Lot de 1034m<sup>2</sup>



Lot de 1000m<sup>2</sup>

Lot de 800m<sup>2</sup>

27/05/2016

# La Tour Blanche : exemple de division parcellaire

Etat actuel : 1 logement sur 3000m<sup>2</sup>



Projection : 3 logements sur 3000m<sup>2</sup> ?



Lot 700m<sup>2</sup>

Lot 1400m<sup>2</sup>

Lot 900m<sup>2</sup>

# Champagne et Fontaine : bourg de champagne



27/05/2016

# Champagne et Fontaine : bourg de champagne

**Ilot de 7900m<sup>2</sup> : 5 lgts soit  
1580m<sup>2</sup> par logement**



**Ilot de 2400m<sup>2</sup> : 4 lgts soit 600m<sup>2</sup>  
par logement**



27/05/2016

# Champagne et Fontaine : division parcellaire et dents creuses

Division  
parcellaire?  
Dent creuse?

Lot de 900m<sup>2</sup>



Lot de 600m<sup>2</sup>

Lot de  
1200m<sup>2</sup>

27/05/2016

# Saint-André-de-double : bourg

1981



2001



27/05/2016

## *Villages et hameaux : quelques exemples*

**Analyse multicritère :**  
**typologie urbaine, desserte en réseaux, accès, paysage, relief, enjeux environnementaux, enjeux agricoles**

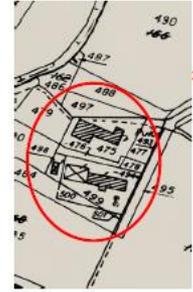
**STECAL**  
 (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités)

**A ou N**  
 (Bâti isolé)

**Constructions nouvelles Annexes**

**Extension limitée Annexes**  
**Changement de destination**

**FICHE 10 : Ensicre**






**ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE DU BATI IDENTIFIE**

**ensemble bâti formé de deux habitations anciennes d'intérêt**

Bâtisses anciennes recensées sur la carte d'état major (1820-1866)  
 Volume simple sur plan rectangulaire et de plain pied  
 Toiture à deux pans en tuile canal et débord de toiture avec génoise à trois rangs  
 Encadrement des portes en brique  
 Façades en pierre apparente  
 Annexes dans le prolongement de l'habitation

**ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE**

Habitation implantée au cœur de l'espace agricole

**NIVEAU D'EQUIPEMENTS**

Electricité	ok
AEP	ok (diamètre 34/40mm)
Défense incendie	/
Assainissement	autonome avec rejet ruisseau Le Favayrol
Voirie	accès chemin privé sur RD80

**CONCLUSION**

Bâti répondant aux critères de l'article L.123-1-5 du CU  Oui  Non

## Analyse des villages

- **Étape 1 : définition des villages**
- **Étape 2 : zonage des villages : prise en compte de l'existant ? nouvelles constructions ? annexes ? Activités ?**

### Étape 1 : définition d'un village

#### Critères à prendre en compte :

- **Nombre minimum de constructions : 7**
- **Distance minimale entre 2 constructions : 50 m**

### Étape 2 : zonage

- **Si nouvelles constructions à autoriser : STECAL**
- **Sinon : gestion du bâti existant (A ou N : extension du bâti + annexes)**

# Cherval : Géniblanco



# Cherval : Géniblanco



1,5 ha

Hameau historique

Extensions récentes

1,4 ha

# Cherval : Géniblanco



1,5 ha

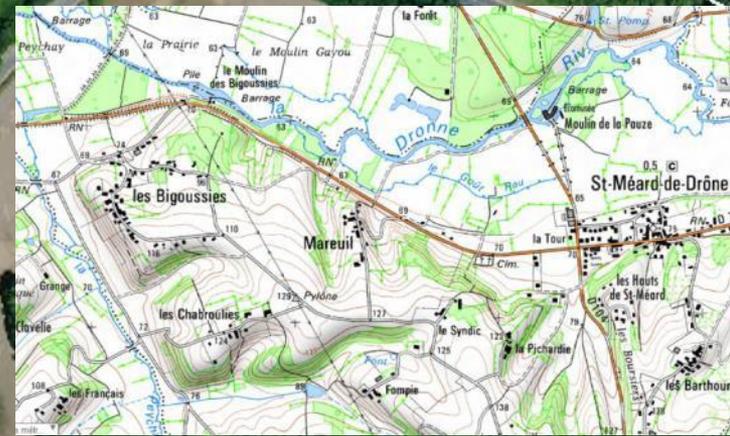
Hameau historique

Extensions récentes

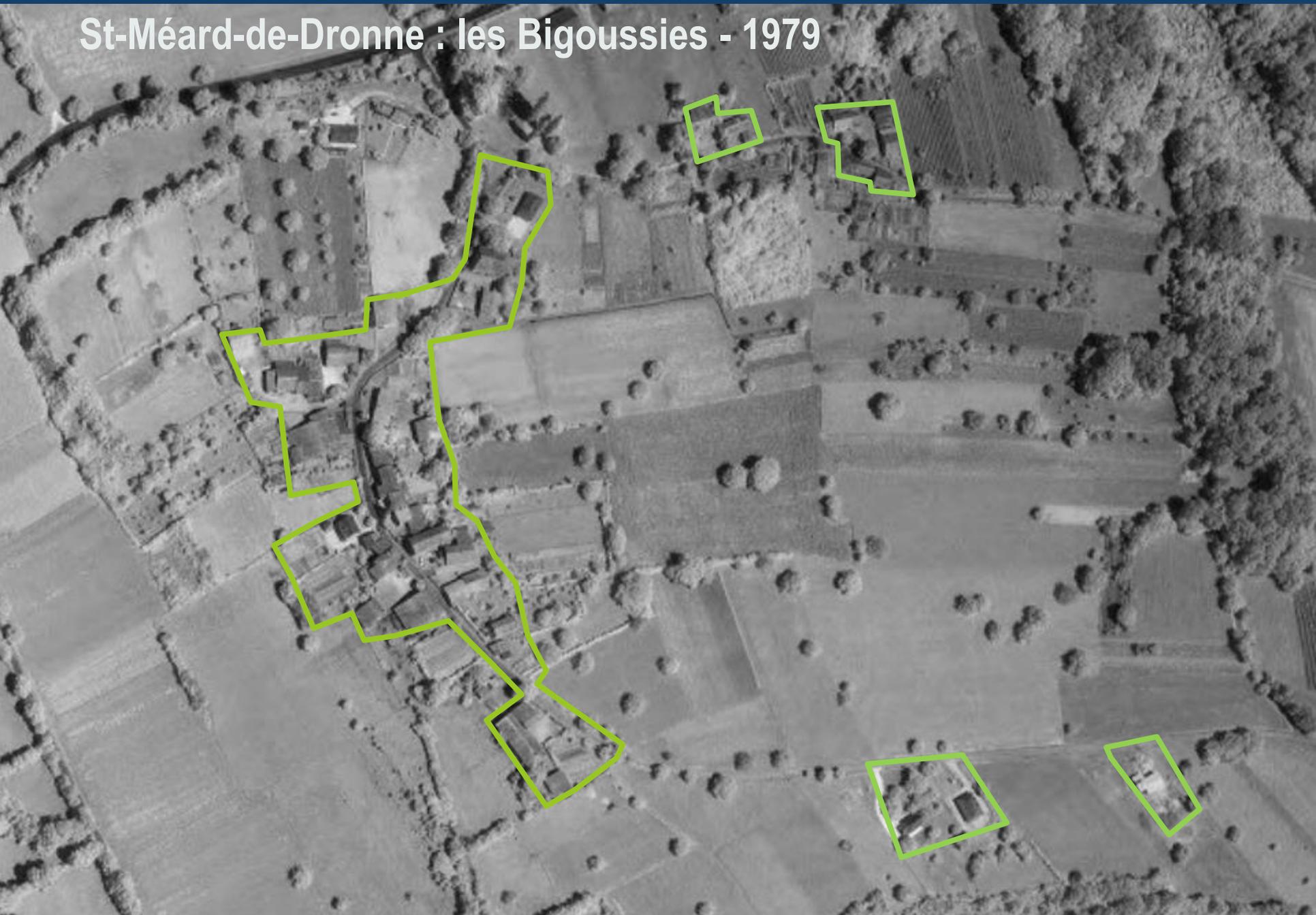
1,4 ha

Devenir des dents creuses ?

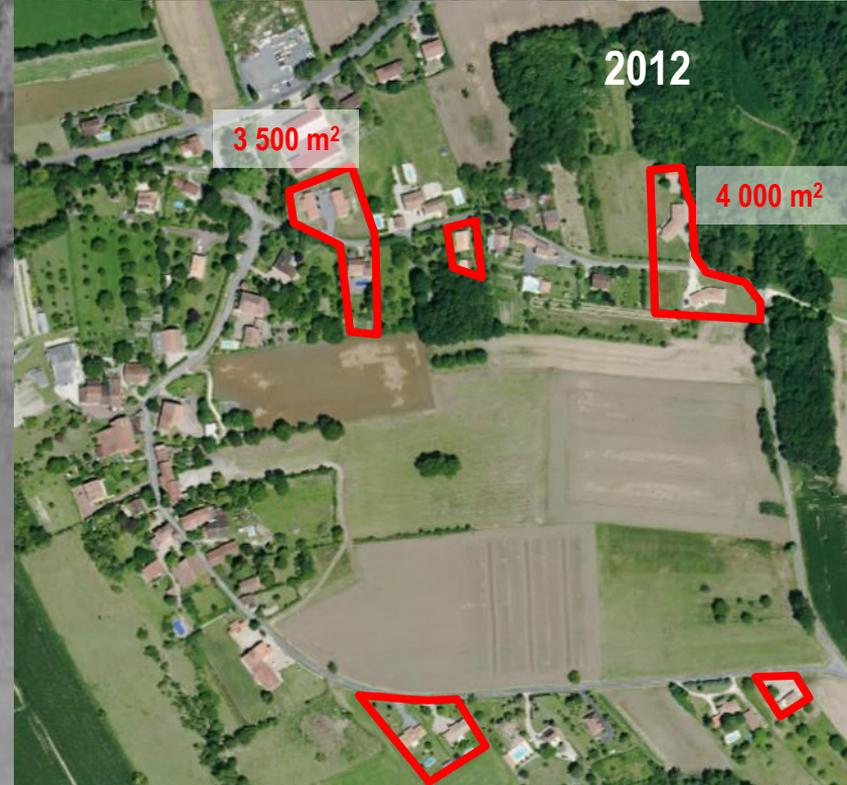
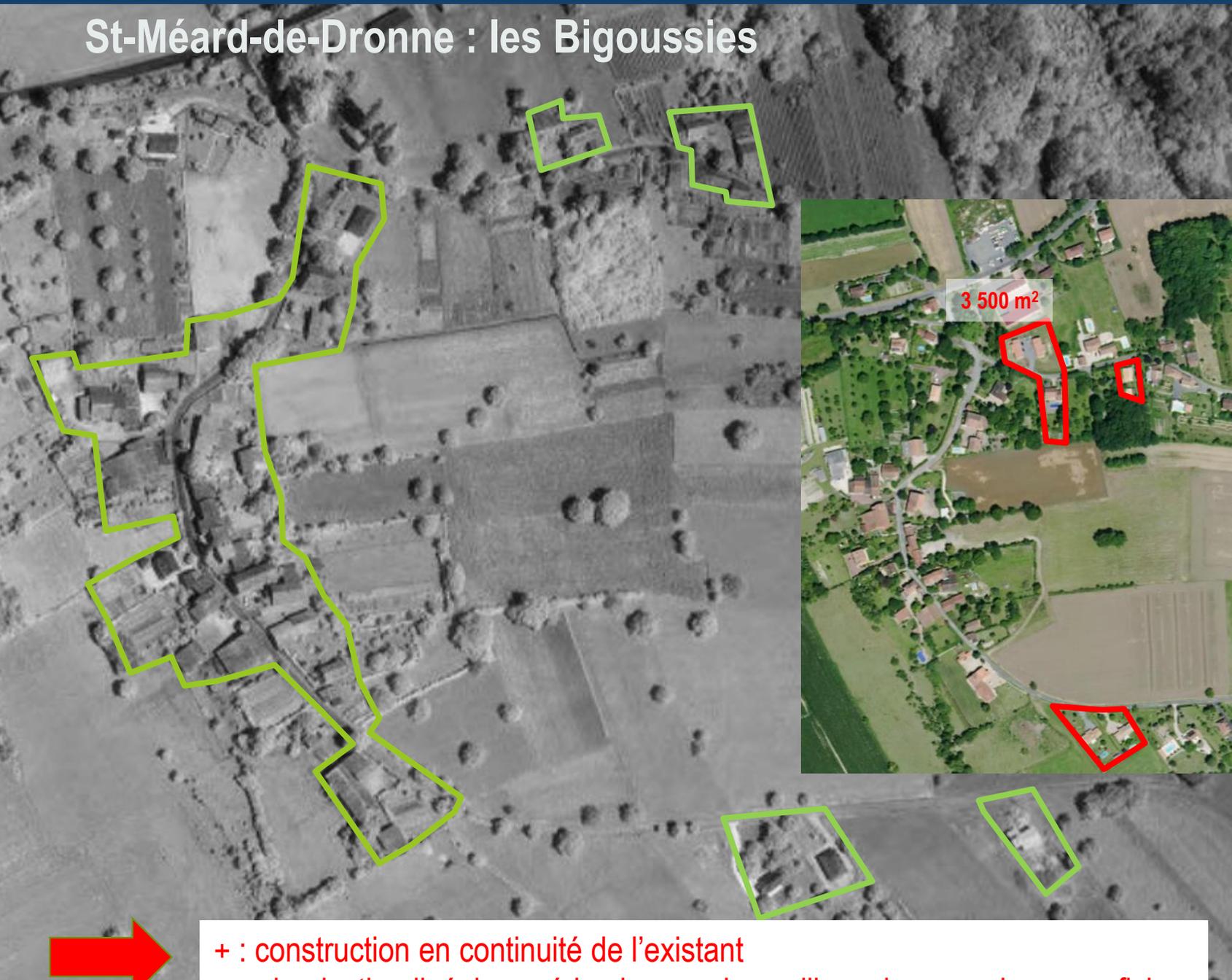
# St-Méard-de-Dronne : les Bigoussies



# St-Méard-de-Dronne : les Bigoussies - 1979

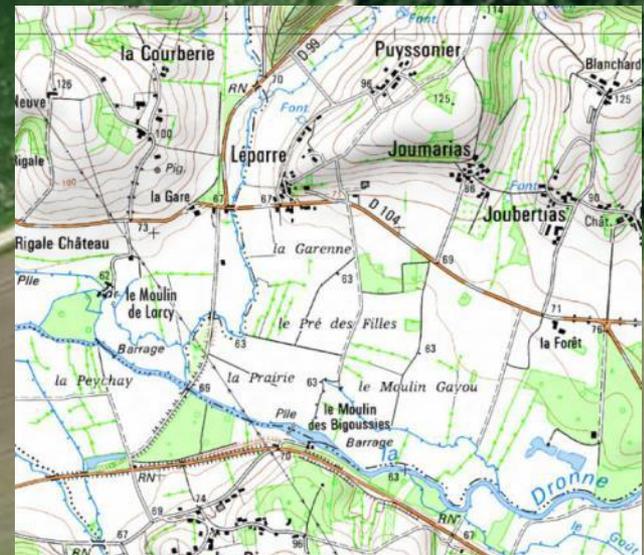
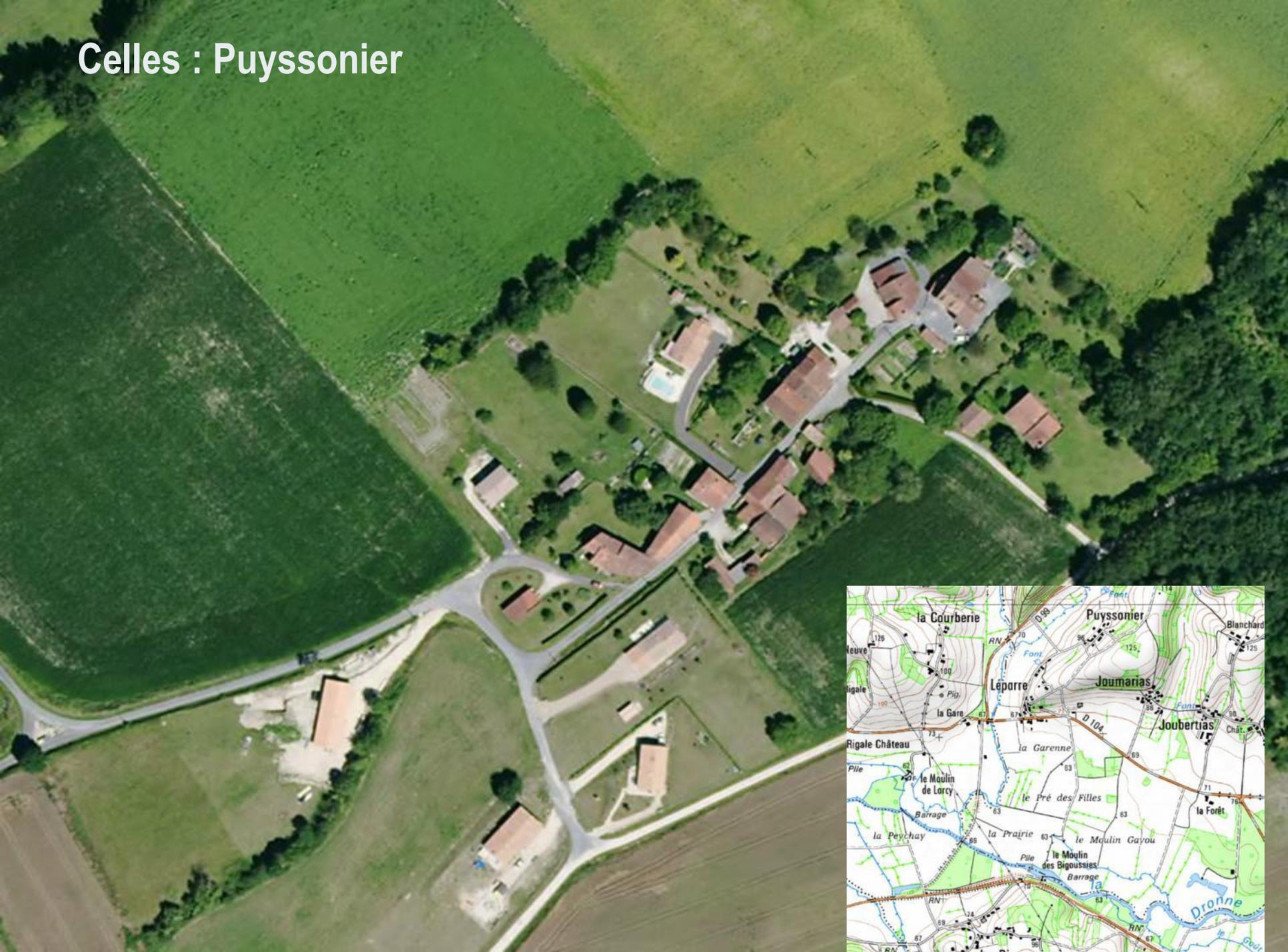


# St-Méard-de-Dronne : les Bigoussies



+ : construction en continuité de l'existant  
- : urbanisation linéaire, prédominance du pavillonnaire, grandes superficies

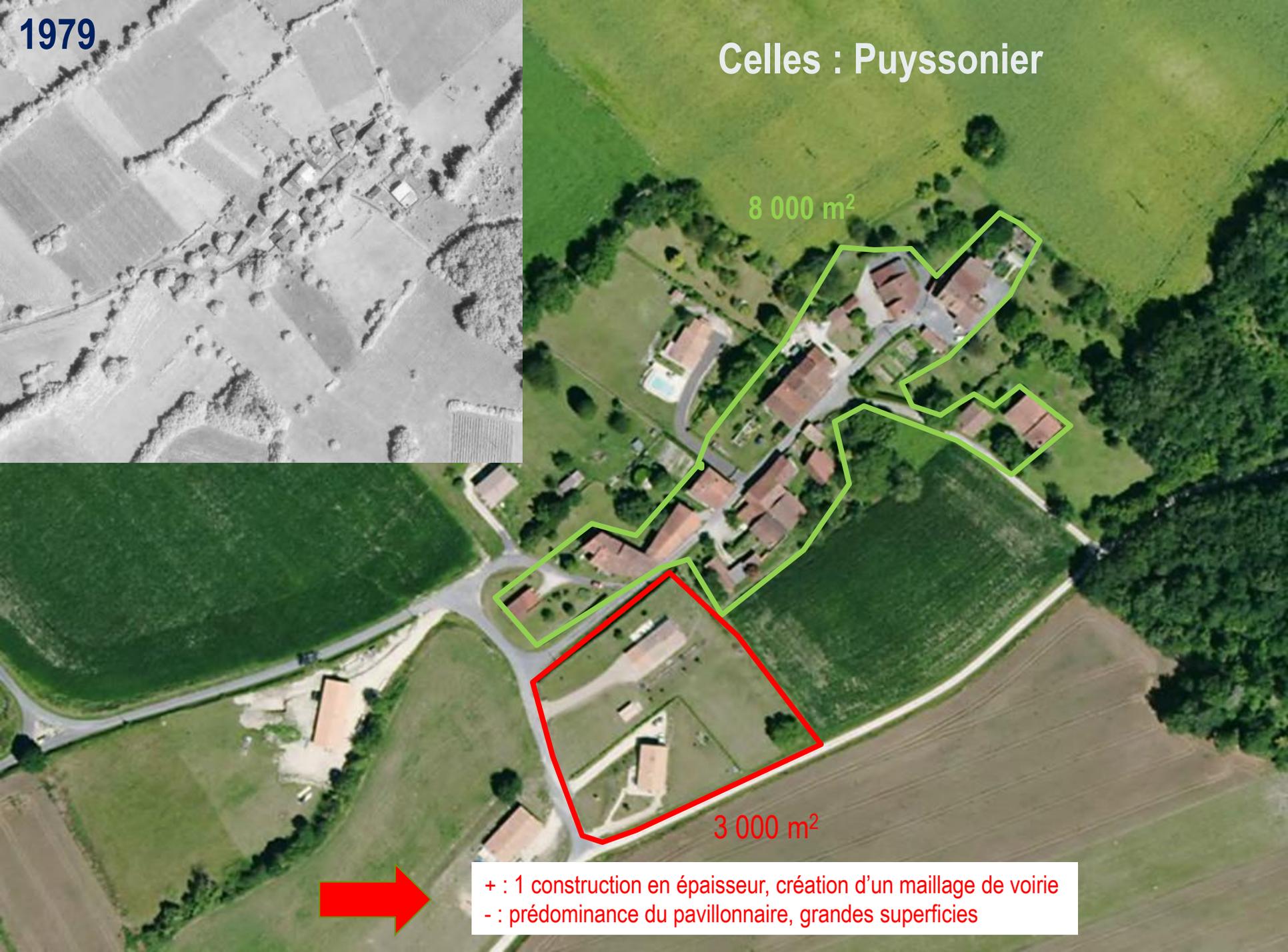
# Celles : Puyssonier



1979



# Celles : Puyssonier



8 000 m<sup>2</sup>

3 000 m<sup>2</sup>



+ : 1 construction en épaisseur, création d'un maillage de voirie  
- : prédominance du pavillonnaire, grandes superficies

# Ribérac : le Puy du Cros



# Ribérac : le Puy du Cros

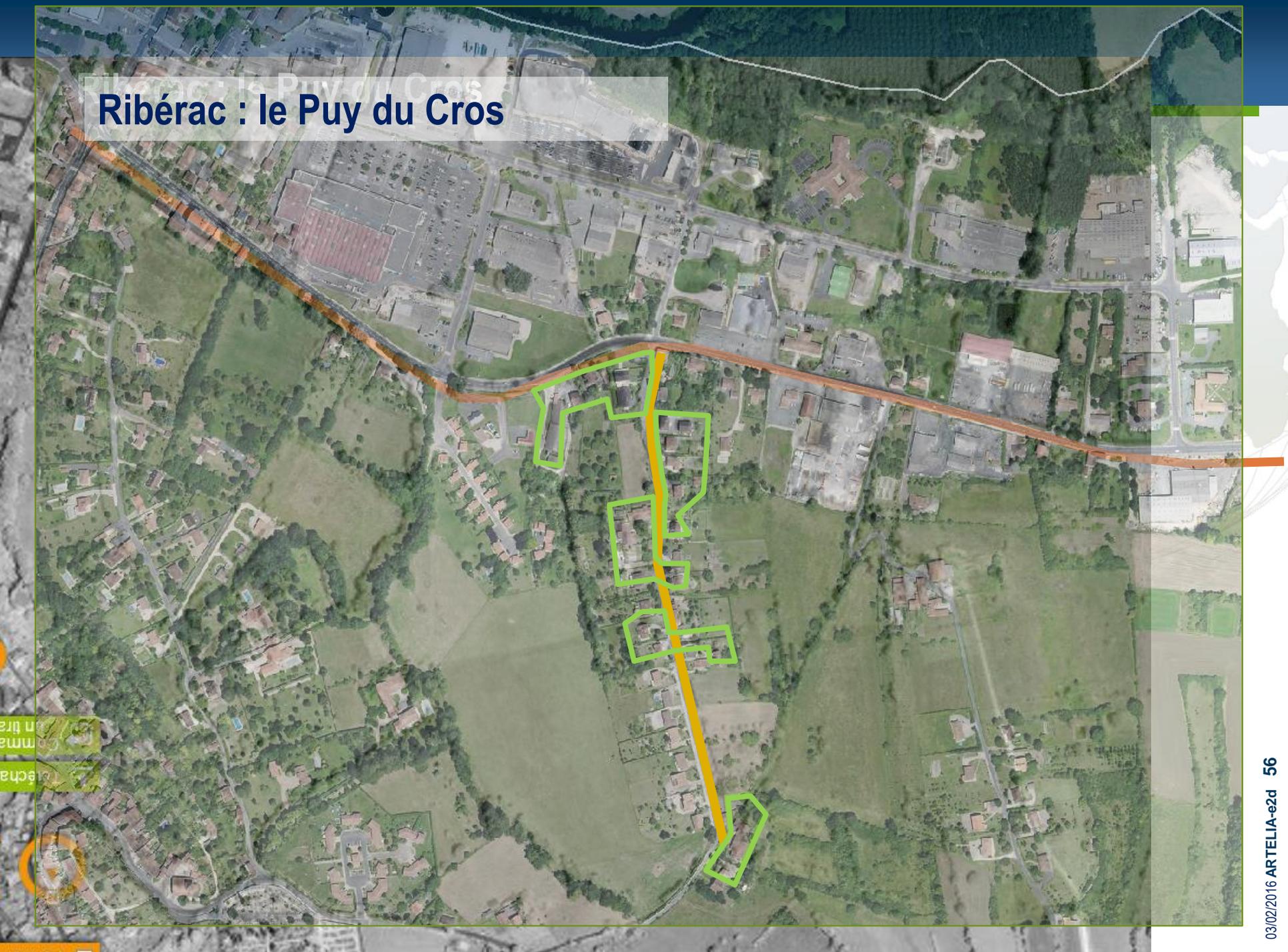
1979



↑ Télécha  
↺ Comma  
un tra



# Ribérac : le Puy du Cros



Comma  
n tra  
écha

- 
- + : qqs bons exemples de densité
  - : prédominance du pavillonnaire, urbanisation linéaire, impasse

## Ribérac : le Puy du Cros

1 ha  
20 logements



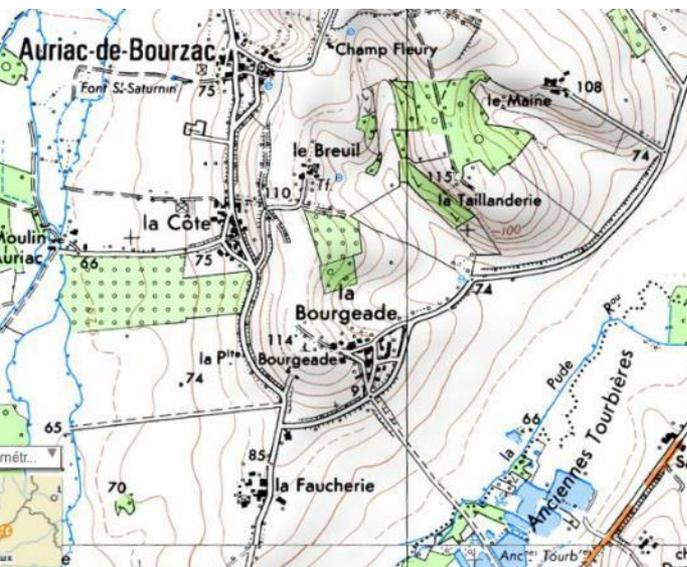
1,4 ha  
8 logements  
(d = 5,7)

# Ribérac : le Puy du Cros



# Nanteuil-Auriac-de-Bourzac : la Bourgeade

Sur certaines communes, les hameaux n'ont pas eu d'extension récente.



## Quelques exemples de densité sur d'autres territoires



Pavillonnaire linéaire

S = 161 500 m<sup>2</sup>

62 logements

3,8 log/ha



Pavillonnaire groupé

S = 30 500 m<sup>2</sup>

31 logements

10,2 log/ha



Individuel groupé

S = 22 000 m<sup>2</sup>

47 logements

21 log/ha



## EXEMPLE EN DORDOGNE



SERGEAC, Dordogne

### S'INSPIRER DE CETTE INITIATIVE PRIVÉE.

Il n'y a aucune raison qu'une bonne idée bien menée par un promoteur privé ne puisse servir d'exemple à suivre pour une commune. C'est le cas de Sergeac.



Appartements, T2 et T4 avec jardins privés



Parking commun

- 8 logements au cœur d'un site inscrit
- Parking commun
- Assainissement sur filtre à sable
- Construction écologique (ouate de cellulose, bardage bois, orientation sud)
- Logements locatifs
- Formes architecturales inspirées des bâtiments anciens



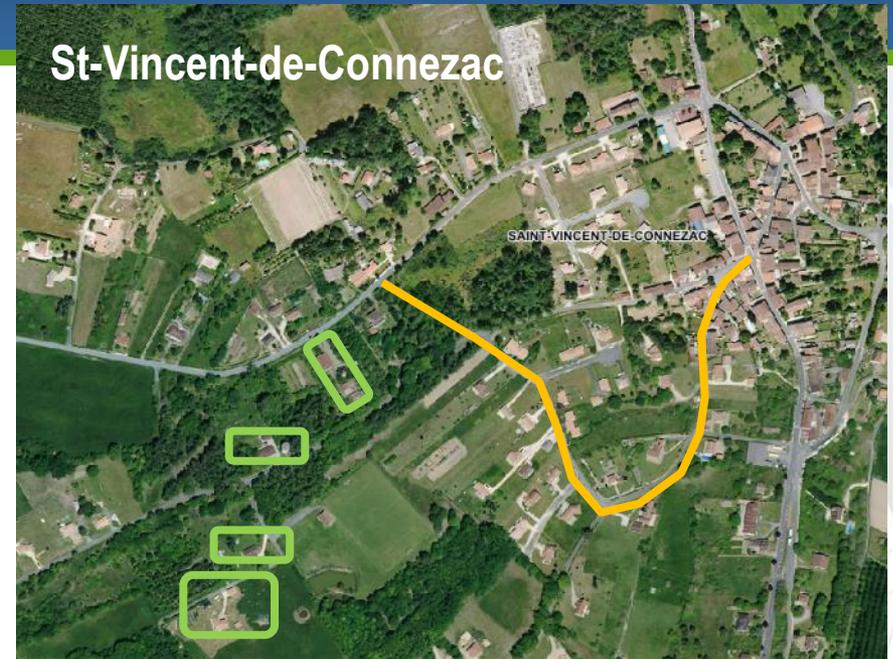
24 logements individuels groupés et collectifs, 62  
Puylaurens (81)  
7948 m<sup>2</sup> de terrain  
2070 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
30 logements/ha

## *Bâti isolé : quelques exemples*



# Bâti isolé

## Le Mas Poitevin – St-Vincent-de-Connezac



### Bâti isolé :

- Bâti ancien issu des anciennes fermes ou maisons bourgeoises
- Bâti plus récent mais hors enveloppe urbaine
- Problématique des ruines



***Ateliers diagnostic du 3 mats 2016***

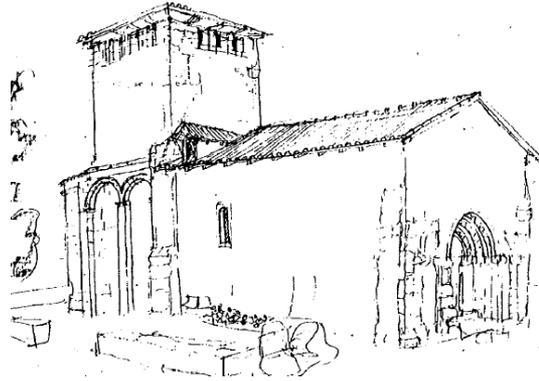
# Ateliers diagnostic

Eau, agriculture,  
forêt,  
Développement  
économique,  
Déplacements  
Équipements et  
services

Patrimoine  
historique,  
architecture  
locale, paysage,  
tourisme,  
Biodiversité  
Eau ?

Habitat et  
consommation  
foncière  
Réseaux  
Risques  
Urbanisme

Thématique  
Energie Climat  
Ressources  
naturelles



**Merci pour votre attention**

